

Quels espaces pour des activités peu rentables ou spontanées?

Table-ronde, vendredi 3 mai. Intervenants: Alberto de Andrés de l'espace d'art De Andrés-Missirlian à Romainmôtier; Hendrik van Boetzelaer, architecte, Procedural Strategies, Genève; Patrice Bulliard, chef de service d'urbanisme de la Ville de Lausanne; Blaise Dupuis, géographe, chargé de projet à l'Association pour la Reconversion des Vernets (ARV), Genève; Eric Honegger, Caisse de pension Abendrot, Kantensprung AG et BauBüro in situ AG. Modération: Valentin Kunik et Guillaume de Morsier, architectes.

Questions de départ. Faut-il maintenir les activités spontanées et «peu rentables» en ville, face à la pression du développement urbain et de la rentabilité foncière? On pense aux activités des artisans, des associations, à la culture, etc. Où trouvent-elles leur place dans la ville? Ces espaces doivent-ils être planifiés? Comment en créer de nouveaux, en ville ou à l'extérieur?

Hendrik van Boetzelaer présente son association travaillant sur la matérialisation d'utopies et propose des occupations auto-gérées temporaires ou durables, qui peuvent devenir le cœur de mouvements sociaux, de réappropriation de la ville par ses habitants, et terreaux d'activités multiples. Il présente à cet effet un certain nombre d'exemples, d'Europe et d'ailleurs, d'espaces bâtis ou non qui sont des lieux d'auto-organisation, de mobilisation et d'expérimentation.

Alberto de Andrés anime un espace d'art à Romainmôtier (dans le canton de Vaud), dans une maison de ville, au cœur du bourg historique, où il vit et dont il est le propriétaire. Il ne s'agit pas d'un espace rentable, dédié au commerce de l'art, mais plutôt d'un espace privé à vocation publique, offrant un apport culturel mais aussi social. Il évoque le plaisir et les bienfaits d'animer un espace d'art situé certes hors de la ville-centre mais intégré aux réseaux d'art contemporain et qui profite d'un bourg médiéval splendide.

Eric Honegger présente ses activités en matière de reconversion de bâtiments. Dans ce domaine il évoque trois moyens de créer ou de maintenir des espaces d'activité bons marchés: quand l'utilisateur est propriétaire du bâtiment, il décide de ses besoins et contrôle

complètement le prix de son espace; l'utilisation temporaire d'un bâtiment existant (comme les contrats de confiance peuvent le permettre); la réutilisation ou la transformation douce d'un bâtiment existant avec une nouvelle utilisation adaptée aux lieux et des transformations effectuées en collaboration avec les nouveaux utilisateurs. Ses actions sont en lien avec le développement durable: les opérations sont viables d'un point de vue économique, les usagers participent à la création de leur espace, l'optimisation de la dépense énergétique du bâtiment est toujours recherchée.

Blaise Dupuis interroge la place faite à la culture, dans le cadre d'opérations de développement urbain. Dans le cadre du projet de réaménagement du site de la Caserne des Vernets, à Genève (aux portes du projet PAV, Praille Acacias Vernets), l'association est intervenue pour sensibiliser les pouvoirs publics, maîtres du foncier, et les inciter à introduire dans le programme du concours d'architecture 1% d'activités culturelles et introduire une planification culturelle, de manière générale. Il insiste toutefois sur les limites de la planification qui ne devrait pas être trop détaillée et laisser place aux propositions et actions des personnes et collectifs eux-mêmes.

Dans le cadre d'un projet d'occupation éphémère, Blaise Dupuis relève le problème d'un parcellaire aux mains de différents acteurs institutionnels, ainsi que la difficulté d'organiser une action conjointe avec les pouvoirs publics, deux obstacles à la réalisation de tels projets. Il appelle également à une plus grande tolérance des pouvoirs publics face à des activités alternatives et face aux squats.

Patrice Bulliard explique que de manière générale, il est important pour la Ville de Lausanne d'accueillir des activités spontanées ou peu rentables, car elles amènent une intensité et une mixité d'activités à la ville. Il s'agit donc pour la Ville de Lausanne de maintenir ou d'accueillir de telles activités dans des lieux en développement (Sévelin-Sébeillon, Plaines-du-Loup, etc.) Inspiré par le quartier des Chartrons à Bordeaux, M. Bulliard réfléchit à des modèles économiques qui peuvent permettre la présence gratuite d'activités dans les rez-de-chaussée de nouveaux immeubles.

Il existe, en outre, à Lausanne un nombre important d'espaces en transition (à Malley, Mon-Repos, La Sallaz, sous la gare de Lausanne, etc.) qui ne vont pas être réaménagés prochainement étant donné la durée de réalisation de projets urbains ou d'import-

tants coûts à prévoir. Cette situation amène aujourd'hui la Ville à réfléchir à comment utiliser ces lieux de manière temporaire, notamment avec des artistes ou des habitants, permettant dans certains cas de réinsuffler une vie sociale en ces lieux. La Ville est ouverte aux propositions du public.

Planifier? La question de la planification d'espaces pour des activités peu rentables ou spontanées s'est donc posée, d'autant plus que planifier le spontané est un oxymore. Il ressort néanmoins que la pression foncière oblige une certaine planification si on veut maintenir une diversité d'activités dans des centres en fort développement. Il reste que la place pour des activités spontanées, qui a peu été abordée ici, pourrait être reprise et approfondie.

D'autres discussions. Les espaces temporaires et les espaces gratuits sis aux rez-de-chaussée évoqués par M. Bulliard sont-ils répertoriés et comment y accéder? Nos cadres légaux ne sont-ils pas trop rigides, et insuffisamment flexibles pour accueillir des activités et des occupations davantage spontanées ou qui évoluent rapidement? Pourrait-on imaginer des «zones de non-développement», de sorte de les préserver de la pression foncière ou des espaces pourraient-ils rester en friche de manière durable et permettre ainsi aux gens de les investir? Le contenu de cette table-ronde rejoint d'autres discussions menées lors de la table-ronde sur l'économie de proximité.

Stratégies foncières et immobilières des grands propriétaires et investisseurs collectifs

Table-ronde, vendredi 3 mai. Intervenants: Olivier Dessauges, chef division immobilier, Vaudoise Assurances; Eric Honegger, Caisse de pension Abendrot, Kantensprung AG et BauBüro in situ AG; Pierre Menoux, Realstone SA; Sandro de Pari, directeur du Fonds Immobilier Romand. Modération: Patrick Csikos, chercheur associé à l'IUKB, doctorant à l'Université de Lausanne et à l'IDHEAP.

Le contexte. Patrick Csikos explique que les investisseurs institutionnels spécialisés dans l'immobilier (caisses de pensions, fonds de placement, sociétés immobilières, coopératives, etc.) constituent des acteurs de première importance dans le développement des villes, tant par leur maîtrise du foncier, leurs moyens financiers que dans les types de biens immobiliers qu'ils réalisent. Parmi eux, les caisses de pension représentent le groupe d'investisseurs immobiliers le plus important en Suisse. Depuis plusieurs années, elles convoitent davantage le marché immobilier, comme la plupart des acteurs financiers.

Les investissements directs. Patrick Csikos distingue les notions d'investissements immobiliers directs et indirects. Les investissements directs sont constitués par l'achat et la gestion de terrains et d'immeubles. Les atouts notables sont le contrôle complet de la stratégie immobilière par les investisseurs; la limitation du risque de thésaurisation foncière; l'identification simplifiée des propriétaires; la définition facilitée des groupes-cibles pour les politiques publiques; la mise en œuvre de politiques sociales et écologiques par les caisses de pension publiques. Les inconvénients se révèlent être les limites en terme de diversité d'investissements et de niveau de liquidités, limitant ainsi la prise en charge de projets d'envergure.

Les investissements indirects: gérés par les sociétés immobilières et les fonds de placement. Les investissements indirects sont les achats de parts de fonds de placement ou d'actions de sociétés immobilières. Les valeurs immobilières (terrains, immeubles) sont converties en valeurs mobilières (titres). Les sociétés immobilières et fonds immobiliers, qui peuvent être cotés à la bourse, collectent

l'épargne en vue de l'investir dans l'immobilier et offrent des actions ou parts de fonds aux investisseurs.

Les atouts de l'investissement indirect: la diversité, la flexibilité et la taille des investissements possibles. De très importants moyens financiers et une expertise spécialisée peuvent être mobilisés pour de grands projets comme la conversion de friches industrielles. Nombre d'anciens sites industriels et brassicoles en Suisse ont été acquis par des sociétés immobilières et fonds de placement: le site du Flon à Lausanne réaménagé par Lausanne-Ouchy Holding (racheté par Mobimo); les sites Hürlimann à Zürich, Gurten à Berne et Cardinal à Rheinfelden gérés par PSP Swiss Property; les sites Maag Areal, Prime Tower, et Sihcity à Zürich gérés par Swiss Prime Site; le parc foncier et immobilier de Sulzer racheté par Implenia; etc.

Inconvénients de l'investissement indirect: le risque de capture de la rente immobilière dans des aires en fort développement, susceptible d'affecter l'équité d'accès de différents groupes sociaux au sol, comme la diversité des activités (notamment en regard d'activités moins rentables, artisanales, culturelles, etc.); la nécessité de dégager des rendements importants pour attirer des actionnaires qui accroît ce risque de ségrégation; la concentration des biens de valeurs, y compris en terme de patrimoine architectural, dans les mains d'un nombre limité d'acteurs; la complexification de la chaîne de décision et le risque d'hétérogénéité des intérêts des différents intervenants (investisseurs, fonds, régies, etc.).

Sandro de Pari explique que le but premier du Fonds immobilier Romand (FIR) est de maintenir la valeur et les revenus de son parc immobilier. Le Fonds s'efforce d'offrir des loyers en marché libre «raisonnables et accessibles à la majorité de la population». Au début des années 2000, le fonds investissait essentiellement dans des bâtiments neufs, intégrant des techniques plus efficaces sur le plan énergétique, car le prix des immeubles existants, frais de renouvellement compris, devenait aussi cher, voire plus cher, que des immeubles neufs. Aujourd'hui le prix des projets neufs devient très élevé et les amène à revenir vers l'investissement dans les immeubles existants.

Olivier Dessauges explique que la Vaudoise Assurances, société coopérative, envisage ses investissements sur le long terme, hors de pressions d'actionnaires. Leurs investissements, exclusivement directs et réglementés par la FINMA, se font dans des immeubles de logements, commerces et locaux administratifs bien desservis par les transports en commun, situés à proximité d'établissements scolaires et construits avec le respect des standards Minergie.

Eric Honegger précise que la Caisse de pension Abendrot, basée à Bâle, est autogérée et a été fondée à l'époque d'un mouvement anti-nucléaire et anti-appartheid. Les investissements immobiliers doivent donc correspondre à une vision de la société, sont exclusivement directs et leur part relativement importante (25 à 33%). Depuis trente ans, la stratégie n'a pas changé: il faut que les trois critères du développement durable soient pris en compte: au niveau économique il faut que cela fonctionne, au niveau social cela doit être acceptable, et au niveau environnemental il faut qu'il y ait des transports en commun, des écoles à proximité, et il faut réhabiliter et isoler. Abendrot réhabilite des bâtiments et friches pour des logements et activités et construit aussi du neuf. Elle estime que les locataires doivent connaître le propriétaire et ses valeurs et travaille avec les locataires quand il s'agit de réhabiliter. Elle pratique des loyers en-dessous des prix du marché tout en visant un rendement minimum de 5,5%.

Pierre Menoux explique que la société immobilière Realstone SA, basée à Lausanne, gère trois fonds de placement destinés à des immeubles situés dans les centres urbains suisses: des immeubles de rendement existants, des projets immobiliers neufs destinés à la location et des immeubles dans des «situations exceptionnelles au cœur des grandes villes». Realstone SA travaille notamment à la (re)mise en valeur de certains immeubles et parcelles (notamment à l'aide de services ajoutés) et adopte les standards Minergie.